



Shared innovation



Note de tendances #2

#chronotopie

Octobre 2020

#chronotopie

L'ESSENTIEL

La notion de **chronotopie** souligne la prise en compte simultanée des dimensions **temporelle (*chronos*) et spatiale (*topos*)**. Nous regroupons dans cette notion les approches consistant à **travailler sur la temporalité pour faire vivre alternativement plusieurs profils d'utilisateurs ou plusieurs types d'usages dans un même lieu**. La chronotopie vise donc à **accroître l'utilisation d'un espace** : l'utiliser pendant une plus grande partie du temps, à travers divers usages et utilisateurs.

Intensifier l'utilisation d'un espace bâti

Différentes approches permettent d'accroître l'intensité d'utilisation d'un actif immobilier. Pour réduire les périodes d'inutilisation d'un espace, on peut généralement jouer sur 3 facteurs distincts : les horaires d'utilisation, les différents usages auxquels le lieu est affecté, les différents publics d'utilisateurs ayant accès à l'espace.

| | Usage principal | | + Nouveaux usages | |
|-------------------------|---|--|--|--|
| Utilisateur principal | Horaire élargi d'utilisation | | Hybridation d'usages utilisation d'un espace pour différents usages | |
| + Nouveaux utilisateurs | Mutualisation partage d'un espace entre plusieurs utilisateurs | | Mutualisation et hybridation d'usages combinées | |



Pour aborder le potentiel d'intensification de l'utilisation d'un lieu, on peut rapprocher :



D'un côté, une offre immobilière constituant une ressource :
des salles, bâtiments ou espaces publics, avec leurs caractéristiques, utilisés seulement une partie du temps.



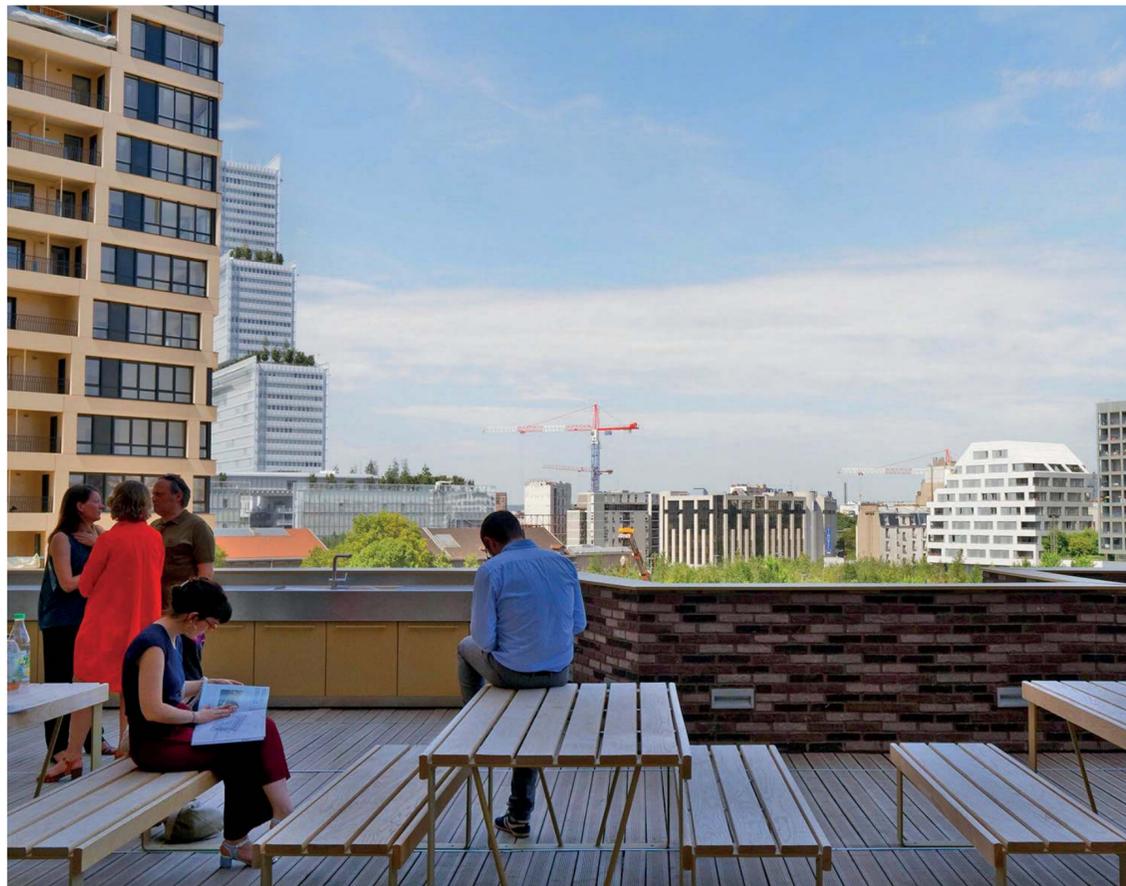
De l'autre côté, une demande immobilière :
des usagers qui ont besoin de ces espaces pour pratiquer leurs activités, pendant les horaires où ces lieux sont sous-utilisés ou inutilisés.

L'étape essentielle, pour la détermination d'opportunités d'intensification d'utilisation, est donc le **diagnostic de territoire** permettant d'identifier localement ces besoins et ces ressources, de les qualifier précisément pour les associer de manière pertinente.

Les défis de l'intensification des usages

Les principaux défis identifiés pour permettre l'intensification d'usages sont d'ordre **technique** avec la gestion des accès, la sécurité, la propreté et le bruit, **ou d'ordre réglementaire** selon les différentes contraintes imposées par la fonction du bâtiment et le code du travail correspondant. Au-delà de ces points, la principale dimension de mise en œuvre réside dans la **gestion managériale de la chronotopie**. C'est pourquoi l'opérateur ou intégrateur gérant l'alternance des usages et des utilisateurs d'un espace apparaît comme un acteur clé de la chronotopie.

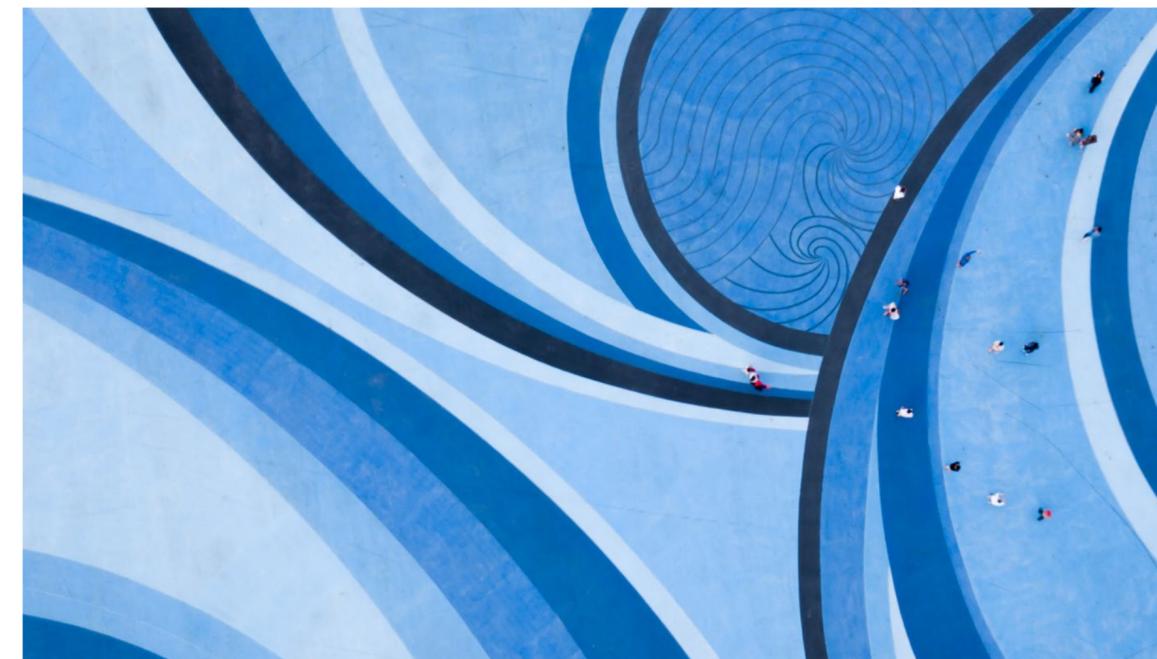
Référence: Allure, ZAC Clichy-Batignolles
Promoteurs : OGIC, Demathieu Bard Immobilier
Architectes : ITAR Architectures, Fresh Architectures



Quelle acceptabilité sociale ?

La chronotopie revêt également une dimension **culturelle**. Il est important de rester conscient des enjeux sociétaux de l'intensification d'usages : où se situe la limite ténue entre le rêve de partage et le cauchemar de la sur-occupation ? Un des enjeux de l'intensification est de bien la distinguer de la densité bâtie, globalement perçue de manière négative par la population française, notamment en raison de la crise sanitaire du COVID-19 qui a entraîné en 2020 une méfiance accrue pour certains dispositifs partagés. Cette défiance nouvelle pour le "commun" est-elle durable ?

← **Référence:**
The Pinnacle @Duxton,
Singapour



#chronotopie

FACTEURS DE CHANGEMENT



Zéro Artificialisation Nette

La part globale que représentent les surfaces artificialisées a augmenté de 70 % depuis 1981 alors même que la population française n'a augmenté que de 19 %.



Une meilleure utilisation des espaces sous-exploités permet de construire moins et limite l'étalement urbain conformément aux objectifs de "Zéro Artificialisation Nette".



Décarbonation

Les états et les entreprises se sont engagés à œuvrer en faveur du climat, en réduisant de manière drastique leur impact carbone. Ainsi, les accords de Paris fixent un objectif de neutralité carbone en 2050.



En se focalisant sur le bâti existant, les émissions de GES liées à la construction diminuent.



Proximité

La population aspire à un accès plus proche aux services du quotidien : pour 56 % des français, le mode de déplacement idéal est piéton¹.



Le rapprochement et la multiplicité des fonctions successivement dans un même espace favorisent une ville des courtes distances et de fait une réduction des besoins de mobilité et de la dépendance à l'automobile.



Dynamique sociale

57 % des français aimeraient s'impliquer davantage dans leur quartier².



Des publics différents peuvent être amenés à se côtoyer davantage grâce à l'hybridation des usages, créant ou renforçant des dynamiques au sein de quartiers et de communautés au sens large.



Réduction des coûts immobiliers

L'immobilier représente en moyenne le second poste de coûts des entreprises.



Les charges d'un bâtiment, comme l'entretien par exemple, peuvent être divisées par le nombre d'utilisateurs, dans la mesure où ils participent financièrement au paiement des charges.



Nouvelles sources de revenus

Les propriétaires immobiliers, publics ou privés, sont à la recherche de financements complémentaires.



Des revenus peuvent être générés lors de l'augmentation de l'utilisation d'un espace, selon un schéma locatif ou suivant de nouveaux modèles économiques.

¹ L'ObSoCo/Chronos/ADEME/Banque des Territoires/Bouygues Construction/ La Poste, Observatoire des usages et représentations des territoires, 2020

² Ibid

LES DIFFÉRENTES DIMENSIONS DE LA CHRONOTOPIE

1.1 Mutualiser les espaces

L'intensification d'utilisation au sein d'un espace peut se faire en élargissant l'éventail des profils d'utilisateurs, tout en gardant la même fonction. Les utilisateurs plus diversifiés partagent ce lieu pour un même usage : on parle de mutualisation. Cette approche conduit à un potentiel important, pour les équipements publics comme les gymnases ou les salles de classes, mais aussi pour les lieux privés : bureaux, parkings, espaces de production et d'artisanat local.

En 2019 à Paris, les coopérations entre 201 associations sportives et 18 équipements scolaires permettent la pratique hebdomadaire de plus de **1 000 heures** supplémentaires en dehors des horaires de classe³

³ Document de référence "Paris + sportive", Ville de Paris, Février 2019

Référence : OptiMove



OptiMove : une solution contre la sous-occupation des parkings

Solution Bouygues Construction

Le concept OptiMove repose sur une modélisation des besoins de stationnement et l'étude d'occupation horaire des parkings pour optimiser le dimensionnement de parkings multi-usages (bureaux-logements). Cette méthodologie a été utilisée sur le projet de La Maillerie à Villeneuve d'Ascq et a permis un gain de places de plus d'un tiers par rapport à ce qui était prévu initialement.

Les Fabriques : une manufacture collaborative et solidaire

Référence Bouygues Construction

"ICI Marseille" est installé au cœur du futur éco-quartier des Fabriques, porté par LinkCity et Bouygues Immobilier au sein d'Euroméditerranée. C'est une manufacture collaborative et solidaire pour les artisans, artistes, designers, startups et entrepreneurs du "Faire". Comprendant une galerie showroom ouverte au public, ce "makerspace" est le plus grand atelier partagé de France.



Référence : Ici Marseille, Les Fabriques. Euroméditerranée, Linkcity, UrbanEra, Make Ici

Référence : Second Home, Los Angeles. Architectes : Selgascano



Second Home : des espaces de travail innovants

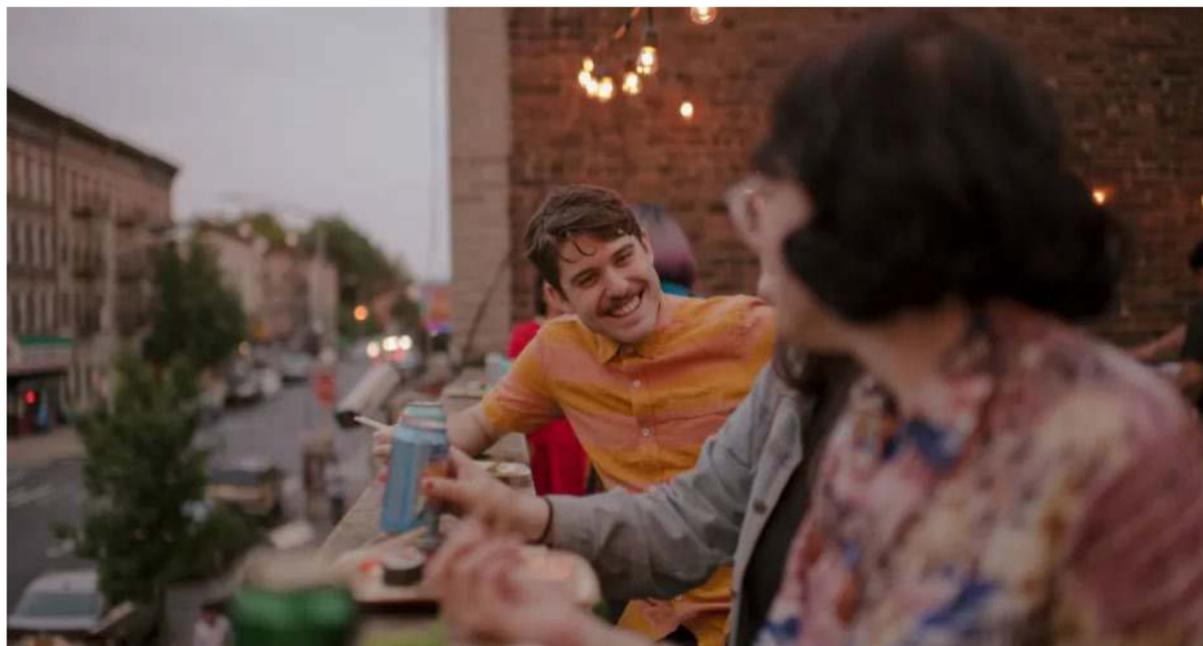
Cet espace de *coworking* met ses locaux à disposition d'employés individuels ou de grosses entreprises comme Sephora ou Snapchat. Le bâtiment principal accueille des espaces de travail, une librairie, un café-restaurant et des terrasses. L'originalité du projet tient dans les soixante espaces de travail de forme ovale, dispersés dans le jardin. Cette disposition combine mutualisation et indépendance, et a permis à la structure de continuer à accueillir des entreprises pendant la période post-confinement, dans le respect des règles sanitaires.

LES DIFFÉRENTES DIMENSIONS DE LA CHRONOTOPIE

1.2 Mutualiser les espaces : zoom sur les logements

Dans les immeubles de logements, l'objectif d'optimisation de la densité spatiale se traduit par exemple par l'existence de chambres d'amis partagées, **de buanderies communes ou de terrasses et jardins partagés.**

Dans ce contexte, de plus en plus d'offres de logement incarnent le concept de *coliving*. Ces espaces offrent à des degrés divers la possibilité de partager des espaces communs généreux au prix d'espaces individuels réduits. S'inscrivant dans la tendance de l'économie de la fonctionnalité, et donnant vie à l'habitat serviciel, ils proposent généralement une palette d'espaces partagés particulièrement large assortis de services, souvent inspirés de l'hôtellerie ou des auberges de jeunesse.



Référence : Venn.city,
Tel-Aviv, New York, Berlin.

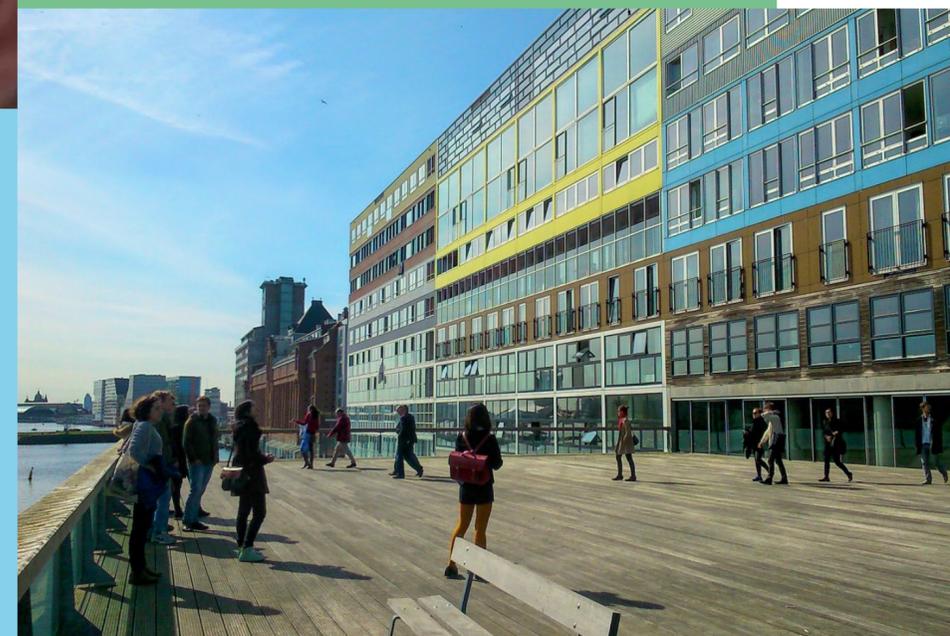
9 jeunes / 10

se déclarent prêts à partager une partie de leur logement ou de leurs espaces extérieurs avec leurs voisins⁴

⁴3 JAM / Bouygues Construction. Sondage "L'habitat du futur" sur 1000 jeunes de 15-25 ans représentatifs de la population, Janvier-Février 2020

Silodam : partager de larges espaces de convivialité

Cet ensemble résidentiel de 157 logements, situé sur un quai du fleuve IJ à Amsterdam, propose 15 typologies de logements (du studio au loft). En son sein, des coursives permettent de rejoindre les espaces communs : de larges terrasses partagées dédiées aux barbecues, au jardin ou à la bibliothèque par exemple, ainsi qu'un quai pour accoster en bateau directement depuis le port.



Référence : Silodam, Amsterdam. Architectes : MVRDV

Venn : le coliving impliqué dans la vie de quartier

Implantée uniquement dans un quartier ciblé de chaque métropole, l'offre de *coliving* Venn propose des logements dans des immeubles de dimensions réduites, proches les uns des autres et fonctionnant en réseau. Le réseau a pour ambition de contribuer à la vie de quartier et de favoriser les échanges locaux et les relations de voisinage.

LES DIFFÉRENTES DIMENSIONS DE LA CHRONOTOPIE

2. Hybrider les usages



Diversifier les usages d'un espace passe souvent par la constitution d'une offre de services plus étendue pour les usagers de ce même lieu.

Cet aspect de la chronotopie nécessite de s'assurer d'un certain nombre de dispositions : simplicité de l'utilisation des espaces, assurance adaptée... Le rythme des journées des utilisateurs revêt alors un caractère dimensionnant pour l'utilisation de l'espace.

“

80% des actifs tertiaires immobiliers ont un impérieux besoin d'être "upgradés". L'intégration des nouveaux usages à l'intérieur de ces actifs est une urgence absolue pour les entreprises et les propriétaires afin de maintenir leur attractivité.

”

Philippe Morel,
Associé fondateur
de Dynamic Workplace



Heldergroen : un open-space transformable en salle polyvalente

Le système de bureaux amovibles installé dans les locaux de l'entreprise, permet, le soir venu, de les faire remonter vers le plafond pour transformer la pièce en salle de sport ou de réception destinée aux employés.



Référence : Studio Heldergroen Droste silo Haarlem, Haarlem (Pays-Bas). Architectes : Zecc Architecten

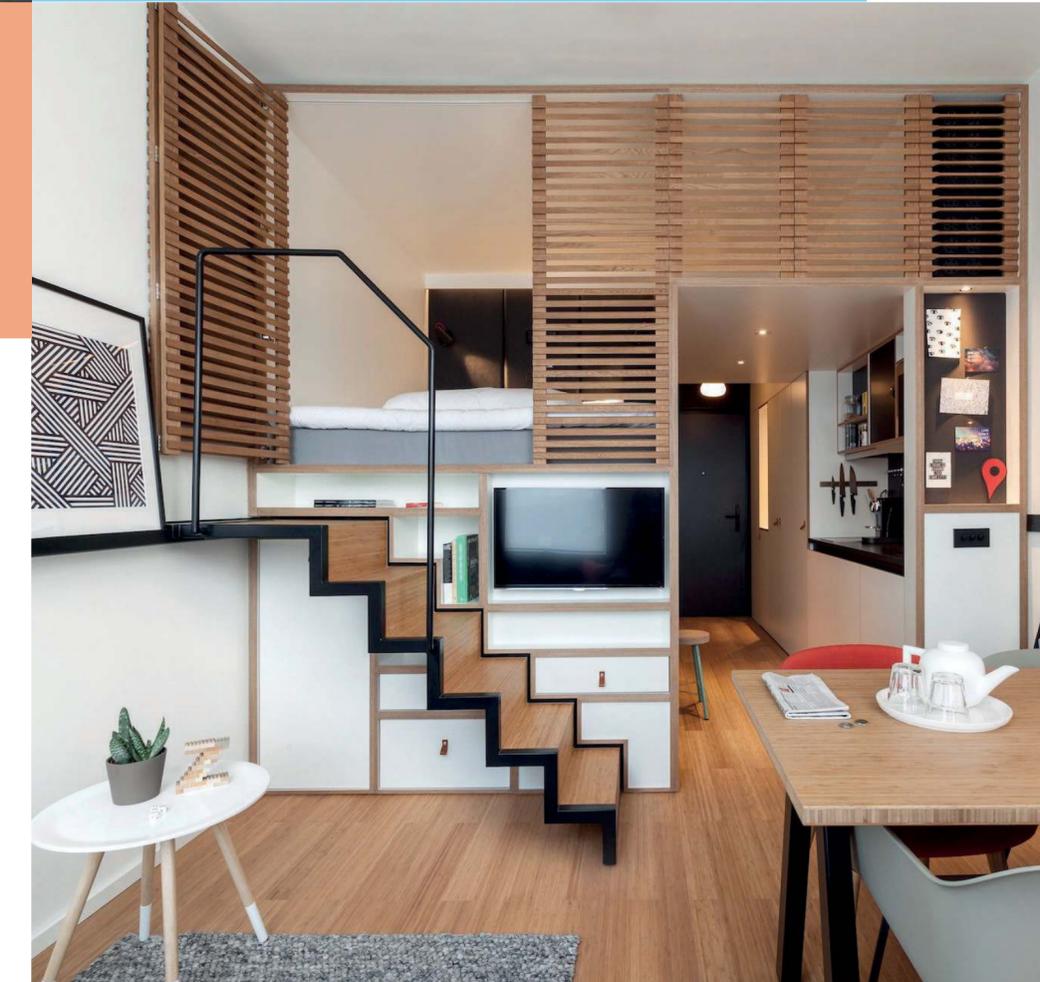


Référence : Zoku, îlot Fertile.
Aménageur : LinkCity.
Architectes : Concrete Architectural

Îlot Fertile : des espaces de vie à toute heure

Référence Bouygues Construction

Des lieux de vie ZOKU seront intégrés dans l'Îlot Fertile à Paris. ZOKU est à mi-chemin entre l'hôtel, l'appartement et le bureau et offre des espaces aux professionnels nomades pour de courts ou moyens séjours. Les lofts sont prévus pour de l'habitation et du travail, grâce à une configuration innovante de la pièce : escaliers pour monter au lit en mezzanine rétractable, disparition du lit derrière un panneau... À l'image d'un hôtel, les espaces partagés sont constitués de salons, cafés-restaurants et des espaces événementiels.



LES DIFFÉRENTES DIMENSIONS DE LA CHRONOTOPIE

3. Proposer des lieux à la fois hybrides et mutualisés

Si l'on tire pleinement parti de l'idée d'intensification de l'utilisation d'un espace, des lieux traditionnellement réservés à un public déterminé innovent et deviennent accessibles à un public plus large pour d'autres usages que leur usage principal. Il faut alors convaincre les parties prenantes des externalités positives associées à une plus grande ouverture sur la ville, et assurer une gestion harmonieuse des interactions. Les publics et les usages admis dans les établissements scolaires ou universitaires par exemple tendent à se diversifier : location de cours d'écoles pour des événements festifs, d'amphithéâtres pour des conférences externes, etc. Cela peut participer au dynamisme d'un quartier ou répondre à des besoins plus ponctuels, que sont les besoins des locaux pour l'organisation d'un séminaire d'entreprise, ou d'un atelier associatif.

Le Mab'Lab : à la fois espace de *coworking* et restaurant universitaire

Ouvert en septembre 2016, le Mab'Lab est un espace de *coworking* pour tous avec une particularité de taille : il utilise les locaux du restaurant universitaire du Crous Mabillon, à Paris, en dehors des heures de repas. Ce projet a été financé grâce au budget participatif de la ville de Paris de 2014 et a conduit à de nouvelles formes de partenariat.



Référence : Mab'Lab, Crous Mabillon Paris

Référence : Les Magasins Généraux (BETC)
Architecte : Frédéric Jung



Magasins généraux : un espace culturel pour tous au pied du bureau

Ancien site industriel pantinois reconverti par l'agence de communication BETC en espace de travail et de création, les magasins généraux ont un rez-de-chaussée ouvert à tous. Dédié à une programmation culturelle pour les habitants du quartier, cet espace favorise la synergie entre les visiteurs, les artistes et les collaborateurs BETC qui travaillent dans les étages.

Maison de l'innovation : un centre d'innovation de la Poste ouvert sur la ville

À horizon 2022, les 500 m² en rez-de-chaussée de la future Maison de l'innovation du groupe La Poste seront ouverts au grand public et à des acteurs du numérique et de l'innovation. Ce tiers-lieu prendra la forme d'une agora ouverte sur la ville physiquement et intellectuellement grâce à des partenariats avec des *start-up* locales.



Référence : Maison de l'innovation, Île de Nantes. Maître d'ouvrage, promoteur et bailleur : Poste Immo
Architectes : Baumschlager Eberle Architectes

LES DIFFÉRENTES DIMENSIONS DE LA CHRONOTOPIE

4. Disposer d'espaces convertibles

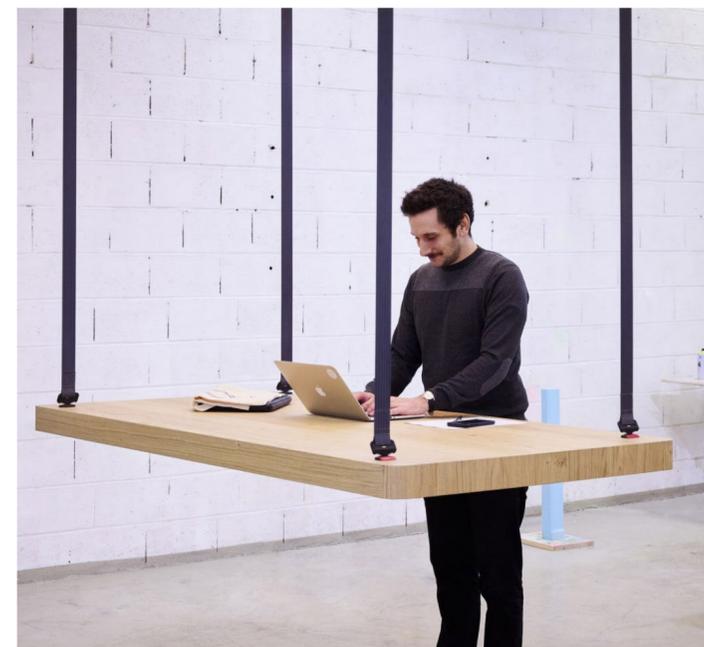
Des espaces facilement convertibles sont propices à accueillir une multiplicité d'usages. Par exemple, l'intégration de meubles déplaçables ou modulables, ou encore de cloisons amovibles, sont des solutions qui répondent à cet enjeu de transformation de l'espace dans des temps courts. Certains logements exigus sont transformables en différentes configurations pour accueillir différents usages au cours d'une journée dans des logements de taille réduite. D'autres typologies de bâtiment, comme les équipements publics, hôtels ou établissements touristiques peuvent aussi se transformer pour accueillir une fonction différente, en créant des espaces de travail à distance par exemple.



Solutions techniques

- cloisons amovibles
- portes coulissantes
- lits, tables, bancs suspendus
- meubles dépliables
- cuisines transformables
- meubles adaptables en dimensions
- meubles déplaçables

Référence : Flying Table, JCPCDR Architecture



Flying Table: une table qui disparaît dans le plafond

Pratique pour les petits espaces, un plateau en bois tenu par des cordes et contrôlé par une télécommande descend du plafond et fait office de table. La hauteur de la table se règle selon l'usage qui en est fait : bureau pour travailler debout, table pour manger, même des pieds rétractables sont intégrés et peuvent se déplier.

Travailler à l'hôtel : quand la chambre devient un bureau

Le gouvernement japonais encourage en 2020 les initiatives de "teleworking spaces" dans une politique de revitalisation des zones touristiques délaissées lors de la crise sanitaire. Des hôtels transforment des chambres en espaces de travail, en retirant les lits et en proposant des services complémentaires : des tapis de yoga et barres d'étirement sont fournis, des promotions sur les consommations au bar sont mises à disposition des collaborateurs, les espaces de repos et de billard sont libre d'accès. Des équivalents sont proposés en France, comme avec l'offre "Wojo" (Accor et Bouygues Immobilier) en France ou "Hotel Office" en Angleterre (Accor).



POUR ALLER PLUS LOIN...



Les rythmes de la ville

Luc Gwiazdzinski,
Françoise Le Lay.
CAMBO : CAhiers de
la Métropole BOrdelaise,
2020



Pour se réinventer, les villes devraient prendre la clé des temps

Luc Gwiazdzinski,
Sylvain Grisot, Benjamin
Pradel, Tribune Libération,
5 Mai 2020



Le bâtiment tertiaire s'ouvre au territoire

Audrey Fréel,
Workplace Magazine,
01/11/2018



Document de référence Paris + sportive

Ville de Paris,
février 2019



Manifeste pour un urbanisme circulaire

Sylvain Grisot,
dixit.net, 2020



Étude *coliving insights*,

*Exploring coliving
as an innovative
housing solution*,
novembre 2019